



Tributação de mais-valias presumidas

A não declaração de mais-valias em sede de IRS implica que a liquidação tenha por base apenas os elementos de que a DGCI dispõe, o que pode resultar na tributação dessas mais-valias com base em valores presumidos (VPT).

No entanto, os sujeitos passivos podem afastar a presunção mediante a prova de que o valor de venda foi inferior.

A liquidação do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (“**IRS**”) tem por objeto o rendimento coletável determinado com base nos elementos declarados pelo contribuinte.

Caso não seja apresentada declaração, a liquidação tem por base os elementos de que dispõe a Direção-Geral dos Impostos (“**DGCI**”), procedendo-se à elaboração de uma declaração oficiosa de rendimentos.

As mais-valias constituem os ganhos obtidos que resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis, materializando-se na diferença entre o valor pelo qual um ativo entrou no património individual e o valor pelo qual dele saiu, através nomeadamente de um ato de disposição. Esta regra poderá, contudo, sofrer exceções.

Tratando-se de mais-valias resultantes da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis a lei estabelece uma presunção.

Para efeitos dos montantes a ter em conta na tributação das mais-valias, prevalecerão, quando superiores, os valores pelos quais os bens tiverem sido considerados no âmbito da liquidação do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (“**IMT**”), ou seja, relevará o seu valor patrimonial tributário (“**VPT**”).

Neste sentido, o Tribunal Central Administrativo Sul (“**TCA Sul**”), em acórdão proferido a 4 de fevereiro de 2016, decidiu que em caso de liquidação oficiosa de IRS a DGCI deverá ter em consideração o VPT vigente à data da realização da escritura de venda.

O Tribunal realça, porém, que deverá ser tido em consideração o VPT à data da realização e não o valor posterior de que disponha no momento da liquidação oficiosa.

A presunção legal poderá ser afastada mediante prova em contrário. Ou seja, através da prova de que o valor de realização foi efetivamente inferior ao valor tomado como base para a liquidação de IMT. Não bastará, contudo, a mera indicação do valor constante na escritura de venda para determinar o valor de realização.

É necessário que à alegação de que a venda foi realizada por um preço inferior ao considerado pela Administração Tributária se junte a prova do preço efetivamente transacionado na alienação do imóvel. Esta poderá ser feita nomeadamente através da junção da escritura de venda e dos comprovativos dos pagamentos efetuados.

✉ Contactos

João de Macedo Vitorino
jvitorino@macedovitorino.com

André Dias
adias@macedovitorino.com

*Esta informação é de carácter genérico,
não devendo ser considerada como
aconselhamento profissional.*

© Macedo Vitorino & Associados